

Postbus 30188
3001 DD Rotterdam

E info@fakton.com
P +31(0)10 300 6000

Bank
NL74ABNA0578510332
KvK Rotterdam
24.30.90.47
BTW nr.
NL8091.33.921B01

fakton.com

Zwolle transformeert

Zwolle transformeert

Gemeente Zwolle

Erik Faber
Erwin Daalhuisen
Jurje Blauw

Rotterdam, 23 juni 2016



SAMENVATTING

Conclusie: Zwolle moet het doen!

De stad Zwolle staat klaar om voortvarend met transformaties aan de gang te gaan. Dat komt doordat wij na alle gesprekken, analyses en debatten duidelijk zien dat Zwollenaren, bedrijven en Gemeente hier allen baat bij hebben:

- Zwolle is een populaire woonstad, waardoor er druk op de woningmarkt is. Inwoners zijn gebaat bij het toevoegen van woningen.
- Zwolle heeft een aanzienlijke kantorenleegstand. Dit gegeven, gecombineerd met de druk op de woningmarkt, zorgt dat bedrijven (met name vastgoedeigenaren en ontwikkelaars) kansen zien voor transformatie.
- Door transformatie kan de Gemeente het algemeen belang op meerdere manieren dienen: toevoegen van woningen, afnemen van kantorenleegstand en een toename van kwaliteit voor gebieden en de openbare ruimte.

Ieder gebied heeft aparte bijzonderheden, kansen en aandachtspunten. Hier moet de Gemeente natuurlijk met zorg mee omgaan. Voor de stad als geheel geldt echter dat transformatie veel positieve effecten heeft, en vrijwel geen negatieve. Het uitgangspunt is dan ook: De gemeente Zwolle werkt mee aan transformatie initiatieven!

Centrum

●	Vraag naar woningen	Het centrum is een zeer populair woongebied.
●	Aanbod van kantoren	Er is geen sprake van grootschalige kantorenleegstand, voornamelijk doordat dit als kantoreng gebied aantrekkelijk is, en er weinig grootschalige kantoren zijn.
●	R.O. knelpunten	Aandacht gewenst voor parkeerdruk en gewenste functiemenging.
●	Kans op projecten	Er zijn al diverse transformaties gerealiseerd, en dit zal niet veranderen. Het betreft hier wel voornamelijk kleinschalige projecten.
●	Actievere rol Gemeente gewenst?	Er is geen extra inzet nodig om transformatie te stimuleren. Innovatief parkeerbeleid is gewenst, maar is al een aandachtspunt. Beleid om functiemenging te stimuleren of bewaken is mogelijk.

Singels

●	Vraag naar woningen	De singels zijn een populair gebied om te wonen, in nabijheid van het centrum.
●	Aanbod van kantoren	Er staan enkele grootschalige kantoren, die niet goed passen in dit gebied, en waar leegstand dreigt, zoals het belastingkantoor. Er is daarbuiten geen grootschalige leegstand.
●	R.O. knelpunten	Aandacht gewenst voor parkeerdruk, gewenste functiemenging en kwaliteit van de openbare ruimte.
●	Kans op projecten	Marktinteresse in transformatie rijkskantoren naar wonen. Projecten zijn/worden al gerealiseerd.
●	Actievere rol Gemeente gewenst?	Er is geen extra inzet nodig om transformatie te stimuleren. Innovatief parkeerbeleid is gewenst, maar is al een aandachtspunt. Inventarisatie van kansen op verbetering van de openbare ruimte is wel gewenst.

Hanzeland

●	Vraag naar woningen	In potentie is dit een aantrekkelijk woongebied, maar het moet zich nog wel als zodanig bewijzen.
●	Aanbod van kantoren	Er is sprake van leegstand, maar dit gebied is nog wel vrij aantrekkelijk voor kantoorgebruikers.
●	R.O. knelpunten	De aanwezigheid van het spoor en Wärtsila geven uitdagingen, maar deze zijn door de Gemeente goed in kaart gebracht.
●	Kans op projecten	Er zijn al initiatieven. Door een actievere rol van de gemeente kunnen er wel meer initiatieven ontstaan.
●	Actievere rol Gemeente gewenst?	Binnen de huidige gebiedsontwikkeling mag er specifieke aandacht ontstaan voor transformatie. Om een goede samenhang te garanderen, moet dit binnen het huidige projectteam worden geïntegreerd.

Oosterenk

●	Vraag naar woningen	Op dit moment wonen hier nog geen mensen, maar er zijn wel initiatieven voor transformatie. In potentie heeft dit gebied kwaliteit. Hier is nog wel pionierswerk voor nodig.
●	Aanbod van kantoren	Er is grootschalige leegstand, in middelgrote kantoren die zich goed lenen voor pioniers-projecten.
●	R.O. knelpunten	Toekomstige ontwikkelingen van Isala Klinieken en het Stadion kunnen belemmerd worden door woningen in het gebied. Daarom moeten deze twee aspecten goed naast elkaar worden beschouwd in een op te stellen toekomstvisie.
●	Kans op projecten	Er is beperkte interesse van eigenaren voor transformatie naar wonen. Succes van vervolprojecten is afhankelijk van slagen pioniertransformatie.
●	Actievere rol Gemeente gewenst?	Het verbinden van partijen in een toekomstvisie voor het gebied kan veel positieve effecten hebben. De gemeente kan hier de verbindende rol in spelen.



van kantoor naar woning

Transformatie in Zwolle



De stad Zwolle staat klaar om voortvarend met transformaties aan de gang te gaan. Dat komt doordat wij na alle gesprekken, analyses en debatten duidelijk zien dat Zwollenaren, bedrijven en Gemeente hier allen baat bij hebben:

- Zwolle is een populaire woonstad, waardoor er druk op de woningmarkt is. Inwoners zijn gebaat bij het toevoegen van woningen.
- Zwolle heeft een aanzienlijke kantorenleegstand. Dit gegeven, gecombineerd met de druk op de woningmarkt, zorgt dat bedrijven (met name vastgoedeigenaren en ontwikkelaars) kansen zien voor transformatie.
- Door transformatie kan de Gemeente het algemeen belang op meerdere manieren dienen: toevoegen van woningen, afnemen van kantorenleegstand en een toename van kwaliteit voor gebieden en de openbare ruimte.

Ieder gebied heeft aparte bijzonderheden, kansen en aandachtspunten. Hier moet de Gemeente natuurlijk met zorg mee omgaan. Voor de stad als geheel geldt echter dat transformatie veel positieve effecten heeft, en vrijwel geen negatieve. Het uitgangspunt is dan ook: De gemeente Zwolle werkt mee aan transformatie initiatieven!



De singels zijn een populair gebied om te wonen, in nabijheid van het centrum.



Er staan enkele grootschalige kantoren, die niet goed passen in dit gebied, en waar leegstand dreigt, zoals het belastingkantoor. Er is daarbuiten geen grootschalige leegstand.



Aandacht gewenst voor parkeerdruk, gewenste functiemenging en kwaliteit van de openbare ruimte.



Projecten zijn/worden al gerealiseerd, wat een bewijs is voor de aantrekkelijkheid van het gebied.



Er is geen extra inzet nodig om transformatie te stimuleren. Innovatief parkeerbeleid is gewenst, maar is al een aandachtspunt. Inventarisatie van kansen op verbetering van de openbare ruimte is wel gewenst.



Singels



Het centrum is een zeer populair woongebied.



Er is geen sprake van grootschalige kantorenleegstand, voornamelijk doordat dit als kantoreng gebied aantrekkelijk is, en er weinig grootschalige kantoren zijn.



Aandacht gewenst voor parkeerdruk en gewenste functiemenging.



Er zijn al diverse transformaties gerealiseerd, en dit zal niet veranderen. Het betreft hier wel voornamelijk kleinschalige projecten.



Er is geen extra inzet nodig om transformatie te stimuleren. Innovatief parkeerbeleid is gewenst, maar is al een aandachtspunt. Beleid om functiemenging te stimuleren of bewaken is mogelijk.



Centrum



In potentie is dit een aantrekkelijk woongebied, maar het moet zich nog wel als zodanig bewijzen.



Er is sprake van leegstand, maar dit gebied is nog wel vrij aantrekkelijk voor kantoorgebruikers.



De aanwezigheid van het spoor en Wäertsila geven uitdagingen, maar deze zijn door de gemeente goed in kaart gebracht.



Er zijn al initiatieven. Door een actievere rol van de gemeente kunnen er wel meer initiatieven ontstaan.



Binnen de huidige gebiedsontwikkeling mag er specifieke aandacht ontstaan voor transformatie. Om een goede samenhang te garanderen, moet dit binnen het huidige projectteam worden geïntegreerd.



Hanzeland



Op dit moment wonen hier nog geen mensen, maar er zijn wel initiatieven voor transformatie. In potentie heeft dit gebied kwaliteit. Hier is nog wel pionierswerk voor nodig.



Er is grootschalige leegstand, in middelgrote kantoren die zich goed lenen voor pioniers-projecten.



Toekomstige ontwikkelingen van Isala Klinieken en het Stadion kunnen belemmerd worden door woningen in het gebied. Daarom moeten deze twee aspecten goed naast elkaar worden beschouwd in een op te stellen toekomstvisie.



Doordat er nog geen bewezen woningvraag is, blijven projecten risicovol voor ontwikkelaars.



Het verbinden van partijen in een toekomstvisie voor het gebied kan veel positieve effecten hebben. De gemeente kan hier de verbindende rol in spelen.



Oosterenk

CONTENTS

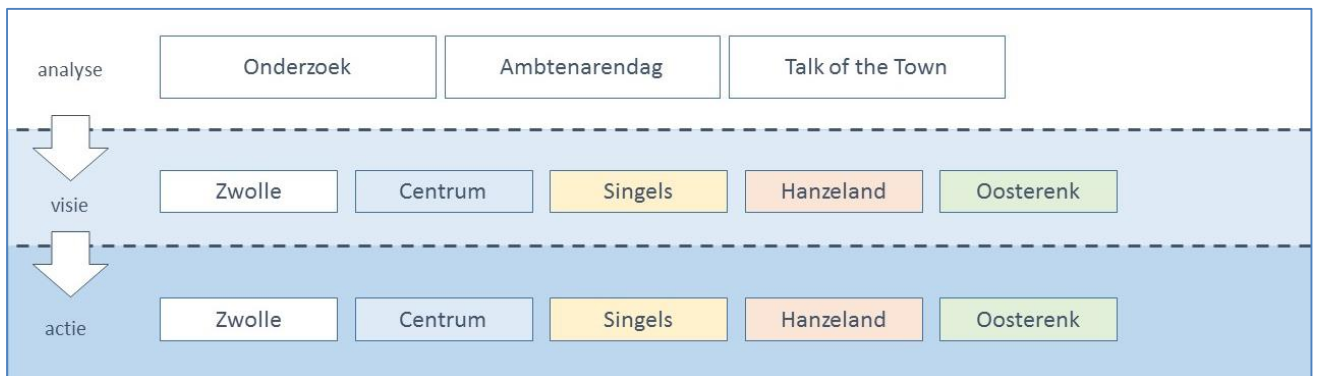
Samenvatting.....	3
1. Leeswijzer	1
1. Analyse	2
1.1. De markt geeft aanleiding tot transformatie	2
1.2. Vanuit kantorenbeleid en woningmarktbeleid geen aanleiding op de rem te trappen	2
1.3. Conclusies Ambtenarendag: geen doorslaggevende belemmeringen voor transformatie	2
1.4. Conclusies Talk of the Town: visie, duidelijkheid en snelheid gewenst	3
2. Visie	5
2.1. Transformatie in Zwolle: we doen het!	5
2.2. Centrum: Altijd zo geweest, maar vinger aan de pols.....	5
2.3. Singels: Aandacht voor de grote projecten	5
2.4. Hanzeland: Transformatie ondersteunt de bestaande gebiedsvisie.....	6
2.5. Oosterenk: Proeftuin, maar het hek moet nog bepaald worden.....	6
2.6. Specifieke kwestie 1: Gemengde bestemming	7
2.7. Specifieke kwestie 2: Parkeren.....	8
2.8. Specifieke kwestie 3: Functiemenging	8
2.9. Specifieke kwestie 4: Tijdelijk gebruik.....	8
3. Actie.....	10
3.1. Transformatie-protocol: bouwstenen voor beleid.....	10
3.2. Stadsbrede acties	10
3.3. Actie - Centrum	10
3.4. Actie - Singels	11
3.5. Actie - Hanzeland.....	11
3.6. Actie - Oosterenk.....	11
4. Bijlagen	12
Bijlage A - Verslag Ambtenarendag 21 januari 2016.....	13
Algemeen / Zwolle geheel.....	13
Binnenstad.....	15
Singels.....	16
Hanzeland.....	17
Oosterenk.....	18
Bijlage B – Verslag “Talk of the Town” 17 februari 2016	19
Bijlage C - Informatieve kaarten.....	24





1. LEESWIJZER

In de afgelopen maanden onderzochten we het onderwerp transformatie kantoren naar wonen in Zwolle. We hebben veel documenten bestudeerd en met veel stakeholders gesproken, zowel binnen de gemeente als daarbuiten. Op basis hiervan komen wij tot duidelijke conclusies en aanbevelingen. Hierna beschrijven wij deze, en het proces dat eraan voorafging. Wij doen dat in de volgende opbouw. Allereerst de basis van beleid: onze analyse, de resultaten van de Ambtenarendag en de terugkoppeling van Zwolse stakeholders tijdens Talk of the Town hierop. Daarna volgt de visie die hieruit naar voren komt, zowel op stadsniveau als voor afzonderlijke gebieden. Tenslotte geven wij aanbevelingen voor actie.





1. ANALYSE

1.1. De markt geeft aanleiding tot transformatie

Ook nu de economie weer lijkt aan te trekken, zal de kantorenleegstand niet vanzelf oplossen. Er zijn structurele veranderingen in de wijze waarop mensen werken en samenwerken in kantoren, die leiden tot een flinke daling van de behoefte aan kantoorruimte. De woningmarkt trekt daarentegen aan, en een deel van die toegenomen vraag laat zich goed bedienen in getransformeerde kantoren. Denk niet alleen aan studenten, maar ook aan starters op de woningmarkt (bijvoorbeeld inverhuizers zonder woonduur), senioren en statushouders. Deze twee bewegingen vertalen zich in de nodige marktinitiatieven. In bijlage A staat een uitgebreidere onderbouwing.

1.2. Vanuit kantorenbeleid en woningmarktbeleid geen aanleiding op de rem te trappen

Redenerend vanuit kantorenbeleid is behoefte aan vitale, goed functionerende werkgebieden, maar dat betekent niet dat transformatie daarvoor een bedreiging is. Het kan voor de structurele leegstand op vitale werklocaties als Hanzeland en Oostenrijk juist goed doen. Enige menging met wonen en voorzieningen is geen beletsel voor het functioneren van een werkgebied, en kan juist de aantrekkelijkheid vergroten.

Vanuit woningmarktbeleid is duidelijk dat harde plancapaciteit slechts 62% bedient van de verwachte bevolkingsgroei in de komende tien jaar. De gemeente heeft buiten Stadshagen ook niet veel locaties die kunnen worden geactiveerd. Er is nog programmatische ruimte om alle huidige initiatieven voor transformatie tweemaal (!) te realiseren. Kortom: geredeneerd vanuit kantorenbeleid en woningmarktbeleid is er vooralsnog geen enkele reden om op de rem te trappen.

1.3. Conclusies Ambtenarendag: geen doorslaggevende belemmeringen voor transformatie

Tijdens de ambtenarendag op 21 januari 2016 hebben wij met een groep deskundige ambtenaren van Gemeente Zwolle, Provincie Overijssel en de Herstructurerings Maatschappij Overijssel (HMO) het onderwerp grondig behandeld, aan de hand van de volgende onderwerpen.

De transformatie van kantoren naar wonen is tijdens de dag op diverse relevante aspecten bekeken:

- Regels: veiligheid, geluid, hindercirkels, bestemmingsplannen etc.
- Markt en financiën: boekwaarde/financiële haalbaarheid, transformatiekosten, leeftijd en geschiktheid van gebouwen etc.
- Beleid: behoud van vitale kantorenggebieden, woningbouwprogrammering, doelgroepen etc.
- Openbare ruimte: parkeren, bereikbaarheid met openbaar vervoer en fiets, voorzieningenniveau, benodigde investeringen openbare ruimte etc.

Een verslag van de dag is opgenomen in bijlage A, en de gebruikte informatiekaarten zijn opgenomen in bijlage C.

De conclusie was dat voor de onderzochte gebieden geen doorslaggevende bezwaren zijn gevonden die transformatie in de weg staan. Alle aandachtspunten die zijn benoemd, zijn oplosbaar. Lokaal zijn er aandachtspunten, die later worden benoemd.



Wat betreft doelgroepen: daar is de markt prima in staat om zelf keuzes in te maken. Een aandachtspunt is de mogelijkheid die in veel bestemmingsplannen zit om gemakkelijk voor bijzondere doelgroepen juridisch-planologische toestemming te krijgen, wat zou kunnen leiden tot een overaanbod aan studenten- en zorgwoningen in het Singelkwartier. Als dit zich werkelijk voordoet, moet in goed overleg met de gemeentelijke juristen gekozen worden voor een aanpak. Dit kan zijn (een combinatie van) het óntmoedigen van de genoemde woningsoorten en/of het áánmoedigen van andersoortige woningen. Zie ook 'Specifieke kwestie 1' aan het einde van hoofdstuk 'Visie'.

Voor Hanzeland (Lübeckplein, Hanzeplein) en Oosterenk (zuidelijke helft) zijn verder gebieden aangeduid die zich vanuit het gemeentelijk perspectief meer lenen voor verkleuring naar wonen. Hier is nog geen uitspraak gedaan over welke mate van verkleuring c.q. functiemenging vanuit de gemeentelijke optiek optimaal is.

Er is programmatisch en beleidsmatig vooralsnog geen reden om transformatie van kantoren af te remmen of om te sturen op bepaalde doelgroepen of een bepaalde mate van verkleuring. Monitoring van de locaties en de bereikte doelgroepen is van belang, om de impact op de woningprogrammering en de gebieden te kunnen volgen.

Met name in de Binnenstad en aan de Singels is parkeren een aandachtspunt. Kantoorgebruikers hebben over het algemeen geen parkeervergunning voor de Binnenstad en parkeren daarbuiten, indien het gebouw niet zelf over parkeerplaatsen beschikt. In veel gevallen beschikken kantoren overigens wel over parkeerplaatsen. Bij transformatie naar wonen kan er daarmee een druk op de parkeervergunningen ontstaan, omdat bewoners meestal wél een parkeervergunning krijgen.

Op Oosterenk en Hanzeland speelt het tekort aan parkeerplaatsen ook. Op Hanzeland is het totaal aantal parkeerplaatsen ook gemaximeerd in het bestemmingsplan. Met vervanging van kantoorfunctie door wonen kan daar echter verlichting optreden doordat de piekmomenten van de verschillende functies op verschillende momenten vallen.

Parkeerproblematiek is een serieus aandachtspunt en vraagt om doeltreffend parkeerbeleid. Voor binnenkomende transformatie-initiatieven kan daarop echter niet worden gewacht. Maatwerk dient te worden toegepast, wat erop neer kan komen dat nieuwe bewoners in de binnenstad geen parkeervergunning krijgen. Ondertussen moet worden verder gewerkt aan een integrale parkeeroplossing, waarbij modern parkeer- en mobiliteitsmanagement, het effectiever gebruiken van collectieve parkeervoorzieningen en het nieuwe parkeerprotocol ingrediënten kunnen zijn.

1.4. Conclusies Talk of the Town: visie, duidelijkheid en snelheid gewenst

Tijdens 'Talk of the Town: Transformatie in Zwolle' hebben wij onze analyse en de resultaten van de Ambtenarendag gepresenteerd, en alle aanwezigen gevraagd met ons in gesprek te gaan over dit onderwerp. Er was een divers palet aan geïnteresseerden aanwezig: Zwollenaren, architecten, ontwikkelaars, gebouw-eigenaren, studenten, corporaties etc. In bijlage B is een volledig verslag hiervan opgenomen. We kunnen de reacties in enkele kernpunten samenvatten:

- Men verlangt drie zaken van de Gemeente: visie, duidelijkheid over wat wel en niet kan met transformatie naar wonen en snelheid in procedures.



- Meerdere aanwezigen vragen aandacht voor specifieke woningen: woningen voor studenten, statushouders, middensegment huurwoningen.
- Velen zijn positief over ruimte voor experiment in de stad. *Organic urbanism* wordt genoemd.
- In het transformatievraagstuk is goed overleg en een open gesprek tussen alle stakeholders cruciaal. De Gemeente is de aangewezen partij om dit proces te initiëren of te faciliteren.



2. VISIE

2.1. Transformatie: Zwolle moet het doen!

Voor transformatie van kantoren naar wonen moet meer beleid maken niet het uitgangspunt zijn. De ambitie van de gemeente Zwolle is immers helder (*we willen het*) en vanuit alle onderzochte invalshoeken zijn geen doorslaggevende belemmeringen gevonden die transformatie naar wonen onmogelijk maken (dus *het kan*). Dat betekent volgens ons dat de aangewezen rolgeving voor de gemeente vooral het meewerken met serieuze initiatieven is. Het uitgangspunt is: *De gemeente Zwolle werkt mee aan transformatie initiatieven!*

Van belang is dat het bij transformatie van kantoren naar wonen niet gaat om het oplossen van een probleem van de markt. Immers, het afwaarderen van de kantoorpanden is een eerste vereiste voor transformatie. Waar het om gaat, is dat een betere benutting van de overmaat aan kantoren voor de stad op meerdere vlakken positieve effecten heeft. Denk aan het vergroten van de leefbaarheid en de verblijfskwaliteit, verkleuring van monofunctionele wijken naar interessante gemengde woon-, werk en leefmilieus, kansen voor de aanpak van de openbare ruimte, het vergroten van het draagvlak voor voorzieningen, enzovoorts.

Per aandachtsgebied is het gewenst een meer gedetailleerde visie te formuleren. De aanzet daarvoor geven wij hieronder. Daarna bespreken we een aantal specifieke kwesties die in alle gebieden spelen.

2.2. Centrum: Altijd zo geweest, maar vinger aan de pols

De gemeente streeft naar een levendige binnenstad, waarvoor een mix van functies noodzakelijk is. In dat kader is transformatie van leegstaande kantoren en ander leegstaand vastgoed naar andere functies toe te juichen. In het centrum wordt van oudsher al veel getransformeerd, het is geen nieuw verschijnsel. Er is hier ook geen noodzaak om specifiek beleid te maken voor transformatie. Het beleid spitst zich toe op andere beleidsvelden: functiemenging en parkeren. Zie daarvoor 'specifieke kwesties' aan het einde van dit hoofdstuk. Het is daarom goed om iedereen te informeren dat de gemeente geen specifiek transformatiebeleid vormgeeft ter verhoging van de leefbaarheid van de binnenstad.

Rolneming gemeente: De gemeente is regisseur van transformatie-initiatieven en beschouwt deze in het licht van de bredere visie op een levendige binnenstad.

2.3. Singels: Aandacht voor de grote projecten

Aan de singels staan enkele verouderde kantoren, die tevens een flinke omvang hebben. Deze lenen zich goed voor transformatie, en zullen voorzien in een grote vraag: wonen in een kwalitatief goed, duurzaam appartement dicht bij de binnenstad. Het risico dat alle kantoren aan de singels getransformeerd worden is gering, omdat de waardes van kantoren en woningen niet ver uit elkaar liggen, en er altijd een aanzienlijke investering nodig is voor transformatie.



Er hoeft dus vooralsnog geen beleid te komen om behoud van kantoren te garanderen¹. Transformatie-initiatieven worden getoetst aan het huidige (en gewenste toekomstige, innovatieve) parkeerbeleid. De kern is dat de gemeente altijd streeft naar een verbetering van de kwaliteit van de stad en een transformatieproject zou daaraan bij moeten dragen.

Rolneming gemeente: De gemeente stelt zich in het singels-gebied faciliterend op, en onderzoekt het gevaar van een overdaad aan bijzondere woonvormen, zie 'specifieke kwestie 1' aan het einde van dit hoofdstuk.

2.4. Hanzeland: Transformatie ondersteunt de bestaande gebiedsvisie

Hanzeland is onderdeel van de Spoorzone, een gebied waar de Gemeente Zwolle veel aandacht aan besteedt. En terecht: dit hele gebied leent zich bij uitstek om getransformeerd te worden naar een hoogstedelijk woon-werkgebied. Wij raden dan ook aan om geen bijzonder transformatiebeleid te maken, maar het onderwerp van transformatie ondergeschikt en dienend te maken aan de visie op de gebiedsontwikkeling Spoorzone. Wel moet transformatie als bijzonder aandachtspunt worden genoemd, en moeten initiatiefnemers een duidelijk loket en contactpersoon hebben. Hun initiatief moet opgemerkt en op waarde geschat worden en voortvarend worden opgepakt door de gemeente.

Rolneming gemeente: De gemeente stelt zich verbindend en actief faciliterend op.

2.5. Oosterenk: Proeftuin, maar het hek moet nog bepaald worden

In Oosterenk kan functieverkleuring op vele manieren bijdragen aan de vitaliteit van het gebied. Het toevoegen van woningen kan (door spreiding van piekbelasting) de parkeerdruk verminderen, (economisch) draagvlak voor voorzieningen vergroten, voorzien in betaalbare huisvesting en de algehele levendigheid in het gebied ten goede komen. Het gebied is echter geen 'laaghangend fruit'. Het huidige bestemmingsplan biedt al diverse mogelijkheden van functiemenging, waar in de praktijk nog onvoldoende gebruik van wordt gemaakt. Ondanks de aantrekkelijkheid van de groene omgeving, is er toch enig voorstellingsvermogen nodig om hier woningen te zien.

De gemeente kan functiemenging faciliteren door met stakeholders te werken aan de ontwikkeling van een gebiedsvisie, die (zonder strakke regels of masterplannen) een toekomstbeeld schetst van het gebied. Deze visie moet opgesteld worden door de (nieuw aan te stellen) gebiedsmanager Oosterenk. Zij of hij moet het opstellen van de visie minstens zoveel gebruiken om de huidige én nieuwe eigenaren en gebruikers te mobiliseren en verbinden, als voor het werkelijk scheppen van een toekomstbeeld.

In het noorden van Oosterenk staan Isala-en het stadion van PEC Zwolle. Toekomstige uitbreiding van Isala en het Stadion mag niet gehinderd worden door de voorgestelde verkleuring. Wij raden de gebiedsmanager aan om de Isala/PEC-contour zo spoedig mogelijk vast te stellen, en alles ten zuiden van die contour te

¹ Een goed voorbeeld hiervan is Stadsdeel Centrum in Amsterdam. Hier was decennialang beleid om de verdringing van kantoren door woningen te voorkomen. Nu blijkt dat lang voor kantoren verdreven zijn uit het gebied, de markt ervoor zorgt dat kantoren blijven bestaan.



benoemen tot proeftuin. Hiervoor hoeft niet gewacht te worden tot de gebiedsvisie afgerond is, deze twee kunnen gelijktijdig worden aangepakt.

Rolneming gemeente: De gemeente stelt zich als verbinder en trekker in het gebied op. De gemeente investeert niet, maar initieert wel de verbinding tussen partijen en het tot stand komen van projecten.

2.6. Doelgroepenanalyse

Verschillende doelgroepen hebben verschillende wensen en hechten verschillend belang aan voorzieningen, bereikbaarheid etcetera. Hieronder is voor de belangrijkste doelgroepen het belang van verschillende locatietekenen aangegeven, en daaruit is de geschiktheid van ieder deelgebied gedistilleerd. Hier zijn alleen de belangrijkste doelgroepen opgenomen.

huishouden: leeftijd:	Student < 25 jr	Single < 30 jr	Stel < 30 jr	Single 30 - 50 jr	Stel 30 - 50 jr	Gezin 30 - 50 jr	Single 50 - 75 jr	Stel 50 - 75 jr	Single > 75 jr
locatietekenmerk									
Betaalbaarheid	5	5	4	3	3	3	3	3	3
Bereikbaarheid OV interlokaal	3	2	3	4	4	4	3	3	2
Bereikbaarheid OV lokaal	2	2	2	2	3	3	5	5	5
Bereikbaarheid OV auto	2	2	3	4	5	5	3	3	1
Voorzieningen	2	1	2	3	3	4	4	4	5
Levendigheid	5	5	3	3	3	3	3	3	1
Scholen	1	1	1	1	2	5	1	1	1
Parkeren	2	2	4	4	5	5	4	4	2
geschiktheid voor doelgroep	1 = niet belangrijk, 5 = zeer belangrijk								
Binnenstad	4	3	5	5	5	2	5	5	3
Singels	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Hanzeland	5	5	5	5	5	4	3	3	3
Oosterenk	4	4	3	3	3	3	2	2	1
	1 = niet geschikt, 5 = zeer geschikt								

2.7. Specifieke kwestie 1: Gemengde bestemming

Een veel genoemde kwestie is dat onder de huidige bestemming Gemengd-1,-2,-3 en -5 het mogelijk is om 'bijzondere woonvormen' te realiseren, zoals studentenhuisvesting of ouderenhuisvesting. Hoe bijzonder deze woonvormen nog zijn is de vraag, maar het lijkt een maas in het planologisch-juridische kader te zijn, waar ontwikkelaars graag gebruik van maken. Het gevaar bestaat dat er een overdaad aan bijzondere woonvormen komt. Zover is het nog niet, maar het is raadzaam om te onderzoeken of dit gevaar reëel is, of daar maatregelen tegen genomen moeten worden, en zo ja, welke. Er zijn een aantal opties, van het strakker definiëren van de term 'bijzondere woonvormen' tot het verenigen van de bestemming 'Gemengd-x' tot het aantrekkelijker maken van een transformatie naar andere woonvormen. Of en welke maatregelen er moeten komen, moet in goed overleg met juristen bepaald worden, in verband met het risico van planschade in sommige gevallen.

2.8. Specifieke kwestie 2: Parkeren

Parkeerdruk speelt in ieder gebied een rol, ook zonder dat er transformatie plaatsvindt. Wij geven hier geen oplossingen, omdat wij weten dat het parkeerbeleid binnen de gemeente geen aandacht tekort komt. Wij willen wel benadrukken dat alleen versoepeling van parkeernormen niet de enige oplossing is. Bevorderen van gedeelde mobiliteit²³, het (tijdelijk) toevoegen van private parkeerruimte aan het publieke domein en algehele betere inzage in (gebruik van) parkeerruimte zijn maar enkele van de opties die vaak effectiever en kostenefficiënter zijn dan de meer traditionele oplossingen. Op projectniveau (transformatie-initiatief) kan de marktpartij hier het voortouw nemen, terwijl de gemeente op groter schaalniveau initiatieven kan coördineren en stimuleren.

2.9. Specifieke kwestie 3: Functiemenging

Functiemenging lijkt goed te zijn voor bijna ieder vitaal gebied. Multifunctionele gebieden zijn vaak levendiger dan monofunctionele, worden prettiger ervaren, geven meer draagvlak voor nodige voorzieningen en kunnen parkeerdruk verminderen doordat pieken niet gelijktijdig vallen. Belangrijk daarbij is wel dat de plint, die bij kantoren vaak relatief dood is, niet wordt vervangen door een even levenloze woonplint. Het verdient de voorkeur te streven naar levendige plinten met voorzieningen, omdat juist de plinten bepalend zijn voor de sfeer op straat.

In het centrum zien mensen het gevaar van monofunctionaliteit doordat er teveel ruimtes (kantoren, maar ook winkels) naar woningen worden getransformeerd. Het is goed mogelijk om beleid te maken, waardoor initiatieven getoetst worden aan een maatstaf van functiemenging. Wanneer een functie (bijvoorbeeld wonen) te dominant wordt (boven een bepaald percentage van het oppervlak of eenheden) in een gebied (dit kan een straat zijn, maar ook een groter gebied) kunnen initiatieven voor transformatie naar die functie worden geblokkeerd⁴. Waar de grens ligt, moet in dialoog met bewoners en ondernemers worden bepaald.

2.10. Specifieke kwestie 4: Tijdelijk gebruik

Tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan heeft vanuit gemeentelijk oogpunt voordelen boven een permanente wijziging. De procedures zijn immers lichter, korter, en de gemeente hoeft zich niet te committeren aan een permanente bestemmingswijziging. De korte procedure zal vanuit eigenaarsperspectief voordelig zijn, maar deze zal vaak toch meer zekerheid willen dan slechts een toezegging voor tien jaar.

In twee gevallen kan de gemeente tijdelijk gebruik als een strategisch instrument inzetten: Ten eerste wanneer er naar de bestaande functie tijdelijk geen vraag is, maar deze op langere termijn wel weer wordt

² Innoveren binnen het bestaande openbaar vervoer is een oplossing. Vraaggestuurd OV is bijvoorbeeld mogelijk, zoals in de Texelhopper pilot. Ook wordt op veel plekken nagedacht over pilots met zelfrijdende auto's, zoals door de Provincie Noord-Brabant.

³ In het vernieuwde Timmerhuis in Rotterdam levert de projectontwikkelaar 4 elektrische deelauto's bij de woningen.

⁴ Dit is publiekrechtelijk mogelijk: in de gemeente Groningen wordt op die manier het aantal studentenhuizen in specifieke straten in de stad gemaximeerd.



verwacht. Dit zou bijvoorbeeld kunnen gelden voor de transformatie van kantoren, al hebben we geen duidelijke voorbeelden gevonden in Zwolle waar dit speelt.

Ten tweede wanneer een permanente functiewijziging andere ontwikkelingen op lange termijn kan frustreren⁵. Hierbij moeten we vooral denken aan woningen binnen de invloedssfeer van een instelling zoals Isala of het Stadion.

⁵ De omgekeerde situatie komt vaker voor. In Nijmegen zijn bepaalde functies in Waalfront tijdelijk toegestaan, omdat er nog een slachthuis in de omgeving zat.



3. ACTIE

3.1. Transformatie-protocol: bouwstenen voor beleid

Om de boven beschreven transformatie-visie te realiseren, is het nodig om in actie te komen. Per gebied zijn verschillende acties nodig, en neemt de gemeente een andere rol in. Daarom beschrijven wij hieronder eerst de acties die stadsbreed ondernomen kunnen worden, en daarna de meer gebied-specifieke acties.

3.2. Stadsbrede acties

- Het is verstandig een **transformatieloods** te benoemen die de taak krijgt om te zorgen voor concrete resultaten. Die functie kan intern worden ingevuld (binnen het gemeentelijk apparaat) maar het kan ook een externe invulling krijgen. Belangrijk is dat het een daadkrachtige persoon is die voldoende mandaat krijgt van het gemeentebestuur.
- De transformatieloods is het gezicht van transformatie⁶ in Zwolle. Hij of zij is degene wiens gezicht op ieder evenement te zien is, en wiens mobiele nummer initiatiefnemers draaien voor een vraag. Hij of zij wordt gekend in de stad als hét loket voor transformatievragen.
- De rol van de transformatieloods is om de gemeentelijke rol (meewerkend en oplossingsgericht) te bewaken, om te zorgen dat initiatieven voortvarend worden behandeld en dat eventuele belemmeringen worden opgelost.
- Verder gaat de transformatieloods, bij voorkeur gesteund door een **transformatieteam** van gemeentelijke specialisten op deelgebieden, snel aan de slag met de volgende zaken:
 - In kaart brengen op welke punten gemeentelijk beleid nog niet volledig is, en wat er nog onderzocht moet worden.
 - Inventariseren wat de lopende initiatieven zijn in de vier gebieden, en contact leggen met de initiatiefnemers.
 - Met interne en externe stakeholders als de bedrijvenvereniging in Oosterenk, HMO, projectbureau Spoorzone, eenheid Ontwikkeling wordt een gestructureerd overleg opgestart, met als doel inzicht te krijgen in welke acties al lopen en daarop aan te haken. Dubbel werk moet worden voorkomen.
 - Periodiek komen met een rapportage: welke initiatieven lopen, wat is de “score” tot zover, welke doelgroepen komen terecht in transformatieprojecten, wat is de voortgang op relevante beleidsdossier?

3.3. Actie - Centrum

- Rolneming: faciliterend
- Voor de binnenstad en gaat transformatie min of meer vanzelf. Vanuit historisch perspectief is de binnenstad altijd gemengd geweest, dit is een voortgaand proces en heeft dus geen stimulans nodig.

⁶ In Rotterdam zijn Leonie Melchers en Gábor Evertaert het gezicht van en de enthousiasmeeders achter transformatie in die stad.



- Het is verstandig om voor elk gebied een trekker aan te wijzen; voor binnenstad kan dat de projectleider Visie Binnenstad of de projectmanager Binnenstad of de te werven programmamanager Binnenstad of de toekomstige Binnenstadsmanager.
- De gebiedstrekker moet invulling geven aan het bewaken van functiemenging (zie 'Specifieke kwestie 3'), en bewaken van goede parkeeroplossingen/bereikbaarheid woningen.

3.4. Actie - Singels

- Rolneming: in beginsel faciliterend
- Voor de singels is de rolneming van de gemeente in beginsel faciliterend. Voor de grotere transformaties die eraan komen, veelal eigendom van overheden of (semi) publieke organisaties, verdient het wel de aanbeveling in overleg te treden om te kijken hoe gemeentelijke wensen ten aanzien van de ontwikkeling kunnen worden meegenomen.
- De trekker voor dit gebied kan de stadsbrede transformatieloods zijn.

3.5. Actie - Hanzeland

- Rolneming: verbindend, visievormend
- Voor Hanzeland is vanuit het project Spoorzone al veel werk verricht: er ligt al een visie op de mogelijkheden van wonen. De rolneming van de gemeente is hier meer actief en verbindend. Het thema wonen kan voor zowel leegstaande kantoren, bekende herontwikkelingslocaties als het zwembad en potentiële ontwikkelingslocaties als de zone tussen station en Hanzeland integraal worden opgepakt.
- De gebiedstrekker kan uit de bestaande organisatie Spoorzone komen.

3.6. Actie - Oosterenk

- Rolneming: Actief en verbindend, visievormend
- Omdat in dit gebied een vitale bedrijvenvereniging is, er al initiatieven lopen, en er behoefte is aan een gezamenlijke visie op Oosterenk, is de rolneming van de gemeente meer initiërend.
- Voor Oosterenk moet de vraag worden beantwoord hoe ver de invloedzones van Isala en het stadion zich uitstrekken. Marktpartijen hebben behoefte aan antwoord op de vraag in welke delen van Oosterenk transformatie door de gemeente niet wordt toegestaan.
- Het is goed als de gemeente voor dit gebied een toegewijde gebiedsmanager aanstelt.



4. BIJLAGEN



BIJLAGE A - VERSLAG AMBTENARENDAG 21 JANUARI 2016

In deze notitie beschrijven wij de besproken onderwerpen van de Ambtenarendag over Transformatie in Zwolle. Dit doen wij eerst voor Zwolle als geheel, en later per gebied in meer detail. Tijdens de dag hebben wij gewerkt van analyse via discussie naar conclusies. In deze notitie hanteren we ook deze opbouw.

Algemeen / Zwolle geheel

Analyse

Woningmarkt - De woningmarkt trekt weer aan, ook in Zwolle. Zwolle is een krachtige economische regio, en de bevolking groeit. Er wordt de komende tien jaar een groei van ruim 6.000 huishoudens verwacht, waaronder 3.750 alleenstaanden en bijna 1.400 stellen zonder kinderen.

Het bestaande woningbouwprogramma bestaat tot 2026 uit 3.784 woningen. Hiermee is 62% van de huishoudensgroei gedekt, maar blijft 38% (2.337 woningen) nog in te vullen. Dit kan door bestaande locaties te versnellen, nieuwe locaties aan te wijzen of door transformatie. Omdat de huishoudensgroei voor 2/3 uit potentiële doelgroepen voor appartementen (alleenstaanden en stellen zonder kinderen) bestaat, is transformatie vanuit product-markt oogpunt een goede optie. Er zijn bepaalde doelgroepen die extra aandacht (onderzoek naar aantallen, woonwensen en eventueel aanvullend beleid) verdienen, zoals studenten, starters, senioren en asielzoekers met een verblijfsstatus.

Kantorenmarkt - Door een daling van de vraag naar kantooruimte door verschillende structurele trends en een overaanbod door de bouwhausse die tussen 2000 en 2007 woedde, heeft Zwolle net als de rest van Nederland te maken met leegstand (18% respectievelijk 16%). Deze leegstand lijkt structureel van aard, en is omvangrijk (ca. 140.000 m² in Zwolle)⁷.

Er zijn in Zwolle verschillende kantorgebieden (Binnenstad, Singels, Oosterenk, Hanzeland) die fysiek wezenlijk van elkaar verschillen (omgeving en sfeer, grootte van kantoren, bouwperiode, etc.) maar ook qua gebruikers (sectoren, verhuisdynamiek, oprichting en opheffing, omvang van bedrijven). Het is daarom van belang per gebied te beschouwen wat de motivatie van bedrijven is om zich wel/niet in een gebied te vestigen en welke invloed transformatie (verkleuring van een gebied) daarop kan hebben. Om die reden worden hieronder dan ook de gebieden afzonderlijk behandeld.

Tot slot is nog opvallend dat de spreiding van huurniveaus groot is (€50 - €190 per m² vvo), wat een indicatie is dat er een divers aanbod is, maar ook dat er een aanzienlijke onderkant van de markt is, waar huren zodanig laag zijn, dat transformatie al snel een alternatief voor doorverhuren zal zijn.

Discussie

De transformatie van kantoren naar wonen is tijdens de dag op diverse relevante aspecten bekeken:

- Regels: veiligheid, geluid, hindercirkels, bestemmingsplannen etc.
- Markt en financiën: boekwaarde/financiële haalbaarheid, transformatiekosten, leeftijd en geschiktheid van gebouwen etc.
- Beleid: behoud van vitale kantorengebieden, woningbouwprogrammering, doelgroepen etc.

⁷ Voor de leegstandscijfers is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de Informatienota kantorenmarkt Zwolle 2016. Voor de gebieden waar dit rapport niet specifiek over bericht, is de leegstand uit de gemeentelijke databases berekend.



- Openbare ruimte: parkeren, bereikbaarheid met OV en fiets, voorzieningenniveau, benodigde investeringen openbare ruimte etc.

Zoals hiervoor gesteld, is het belangrijk lokaal de verschillende gebieden te beschouwen. Wij kunnen wel zaken benoemen die tijdens de dag aan bod kwamen, die voor de stad als geheel gelden:

- Een diversiteit aan kantoorgebieden is belangrijk voor een gezond economisch klimaat. Een sterke lokale economie biedt plaats aan een verscheidenheid aan bedrijven, die elk een eigen kantoorbehoefte hebben.
- Verkleuring is niet schadelijk voor kantoorgebieden, maar geeft juist een extra impuls aan een gebied doordat de levendigheid toeneemt.
- Parkeren wordt vaak genoemd als aandachtspunt. In veel gebieden worden parkeerproblemen ervaren. Transformatie van kantoren hoeft geen verhoging van parkeerproblematiek te veroorzaken, maar kan dit wel doen (met name in het Centrum). Er worden verschillende oplossingen benoemd. Duidelijk is dat doeltreffend parkeerbeleid nodig is, maar dat dit geen transformatie-specifieke kwestie is.

Conclusie

- Binnen de huidige woningprogrammering is voldoende ruimte voor transformatie. Periodieke monitoring is wel gewenst.
- De houding tegenover transformatie is positief of neutraal voor alle gebieden. Er zijn geen gebieden waar principiële bezwaren zijn.
- Parkeren is voor alle gebieden een genoemde belemmering/aandachtspunt. Dit is echter niet specifiek voor transformatie. Nieuw beleid en innovatieve oplossingen zijn gewenst.
- Contact en overleg met eigenaren en initiatiefnemers is nodig, om goed zicht te houden op de transformatiedynamiek.



Binnenstad

Analyse

Leegstand kantoren	3.100 m ²
Bouwperiode	Voornamelijk historisch, sporadisch nieuwere panden
Grootte van kantoren	Overwegend klein (0-500 m ²)
Verhuizingen in/uit gebied	82 vs 114 bedrijven (saldo -32)
Oprichtingen/opheffingen in gebied	343 vs 258 bedrijven (saldo +85)

Discussie

- Historisch gezien is in de binnenstad altijd al sprake van transformatie geweest.
- Parkeerproblematiek speelt hier. Doordat bedrijven geen parkeervergunning krijgen (en geacht worden in de parkeergarages buiten de binnenstad te parkeren) en bewoners over het algemeen wél, neemt de parkeerdruk bij transformatie toe. Genoemde oplossingen zijn onder andere het vergunningloos maken van transformatiewoningen en het stimuleren van alternatieve mobiliteit.
- Het huidige bestemmingsplan staat in veel gevallen al wonen toe.
- Behoud en bescherming van het historische straatbeeld is belangrijk.

Conclusie

- Transformatie heeft hier geen principiële bezwaren. Gemeente staat open voor initiatieven en verleent actief medewerking.
- Parkeren is een aandachtspunt. Ruimte voor flexibele oplossingen bij transformatie moet in parkeerbeleid worden opgenomen.

Singels

Analyse

Leegstand kantoren	19.500 m ²
Bouwperiode	Voornamelijk pre WO II, in mindere mate 1945-1980
Grootte van kantoren	Overwegend klein (0-500 m ²)
Verhuizingen in/uit gebied	47 vs 38 bedrijven (saldo +9)
Oprichtingen/opheffingen in gebied	109 vs 78 bedrijven (saldo +31)

Discussie

- Dit gebied is al in grote mate gemengd. Verkleuring is hier dus niet meer aan de orde. Voorkoming van ongewenste situaties rond (vooral grotere) leegstaande kantoren is wel gewenst. Transformatie is dus gewenst.
- Dit gebied is aantrekkelijk voor woningen voor vrijwel alle doelgroepen.
- Sommigen zijn bezorgd om een overmaat aan studenten in het gebied.
- Behoud van kleine kantoren is wel gewenst.
- Parkeerproblematiek speelt hier. Doordat bedrijven geen parkeervergunning krijgen (en vaak op eigen terrein parkeren) en bewoners over het algemeen wél, neemt de parkeerdruk bij transformatie toe. Genoemde oplossingen zijn onder andere het verplicht parkeren op eigen terrein en het stimuleren van alternatieve mobiliteit.
- Rondom kantoorvilla's zijn de terreinen die van oudsher tuin waren, nu vaak verhard voor privé parkeren. Hier ligt een kans, om bij transformatie meer groen terug te brengen.
- Geluidsoverlast is hier een kwestie, onder andere van verkeer op de A28 en de Singels, en van de IJsselhallen. De invloed van deze factoren wordt per initiatief onderzocht, en alleen bij zwaarwegende bezwaren zijn deze factoren een belemmering. Tijdelijke exploitatie, tot verplaatsing van bijvoorbeeld de IJsselhallen een feit is, kan hier een optie zijn.
- Transformatie kan goed gecombineerd worden met een verbetering van het openbaar gebied. Het is wenselijk de initiatiefnemer hierin te laten investeren. Dit kan geregeld worden in een anterieure overeenkomst.

Conclusie

- Transformatie naar wonen heeft hier geen principiële bezwaren en is voor de grotere kantoren gewenst. Gemeente staat open voor initiatieven en verleent actief medewerking.
- Investering in het openbaar gebied worden bij voorkeur anterieur geregeld.
- Parkeren is een aandachtspunt. Ruimte voor flexibele oplossingen bij transformatie moet in parkeerbeleid worden opgenomen.
- Aandacht voor concentratie van doelgroepen, spreiding is gewenst.

Hanzeland

Analyse

Leegstand kantoren	27.500 m ²
Bouwperiode	Jaren '90 en '00 (in gelijke mate)
Grootte van kantoren	Overwegend klein (0-500 m ²) en middelgroot (1.000-5.000 m ²)
Verhuizingen in/uit gebied	12 vs 17 bedrijven (saldo -5)
Oprichtingen/opheffingen in gebied	47 vs 70 bedrijven (saldo -23)

Discussie

- Er zijn weinig voorzieningen zoals winkels en horeca in het gebied. Door transformatie ontstaat meer (economisch) draagvlak voor voorzieningen, en verbetert het de omgeving voor bewoners én kantoorgebruikers. Twee vliegen in één klap.
- Voorkeurslocaties voor transformaties zijn rondom het Lübeckplein en rondom het Hanzeplein.
- Transformatie kan belemmerd worden door het geluid van het spoor en spoorwegemplacement (temeer omdat er in de toekomst meer treinen naar Zwolle komen) en een hindercontour rond Wärtsila. De invloed van deze factoren wordt per initiatief onderzocht, en alleen bij zwaarwegende bezwaren zijn deze factoren een belemmering. Tijdelijke exploitatie kan hier een optie zijn.
- Kansen voor sociale woningbouw, studenten, forenzen (bv hoog niveau penthouses), jonge stellen met verschillende werklocaties.
- Parkeren is een aandachtspunt. In samenwerking met eigenaren/initiatiefnemers moet naar innovatieve oplossingen worden gezocht. Dubbelgebruik ligt voor de hand, omdat de piekmomenten van woonfuncties en werkfuncties verschillen. Hiervoor moet wel in overleg met eigenaren gesproken worden over het openbaar benutten van parkeren op eigen terrein van de kantoren.
- De bereikbaarheid hier is uitstekend, dit is aantrekkelijk voor kantoorgebruikers (met name overheidsdiensten) en bewoners (bijvoorbeeld forenzen).

Conclusie

- Transformatie is hier gewenst.
- Samenhang met de Visie gebiedsontwikkeling Spoorzone moet hier nog gemaakt worden, maar hier hoeft niet op te worden gewacht.
- Samenhang met de uitvoering kantorenconvenant HMO-Provincie-Zwolle. Kan versnellend werken!
- Oplossingen voor de parkeerdruk moeten gezocht worden in overleg met eigenaren en gebruikers. Deze kwestie overstijgt het onderwerp van transformatie.
- Er is een voorkeur voor specifieke locaties aan de pleinen. Deze moeten expliciet benoemd worden om de markt duidelijkheid te geven.
- De precieze contouren rondom spoor en Wärtsila, waarbinnen woningbouw a priori niet mogelijk is, moeten gedefinieerd en gecommuniceerd worden.
- Contacten onderhouden met eigenaren/initiatiefnemers om parkeren en openbaar gebied te verbeteren. Dit was al opgenomen in het kantorenconvenant!

Oosterenk

Analyse

Leegstand kantoren	40.000 m ²
Bouwperiode	Jaren '80, '90 en '00 (in gelijke mate)
Grootte van kantoren	Overwegend middelgroot (1.000-5.000 m ²)
Verhuizingen in/uit gebied	27 vs 16 bedrijven (saldo +11)
Oprichtingen/opheffingen in gebied	60 vs 38 bedrijven (saldo +22)

Discussie

- Het geluid van de Ceintuurbaan is een aandachtspunt, maar geen belemmering voor woonfuncties.
- De toekomstige ontwikkeling van het Stadion en Isala klinieken mag niet belemmerd worden door nieuwe woonfuncties. De precieze grens van deze belemmering moet nader bepaald worden.
- Parkeren is een aandachtspunt. In samenwerking met eigenaren/initiatiefnemers moet naar innovatieve oplossingen worden gezocht. Dubbelgebruik ligt voor de hand, omdat de piekmomenten van woonfuncties en werkfuncties verschillen. Hiervoor moet wel in overleg met eigenaren gesproken worden over het openbaar benutten van parkeren op eigen terrein van de kantoren.
- Er zijn weinig voorzieningen (zoals winkels en horeca) in het gebied. Verkleuring kan het draagvlak voor voorzieningen in het gebied vergroten. Dit is een win-win situatie, omdat kantorengebruikers hier ook van profiteren.
- Bereikbaarheid met OV en fiets is matig.
- Het groene uitloopegebied is een aantrekkelijk aspect van Oosterenk. Dit mag goed gebruikt worden om het gebied aan te prijzen.
- De ruimte die openbaar gebied lijkt is vaak privaat. Oplossingen om de openbare ruimte meer gedeeld te maken zijn wenselijk.
- Er wordt veel gevraagd om een visie voor het gebied.

Conclusie

- Transformatie is in (delen van) Oosterenk gewenst. Het zuidelijk deel dat grenst aan de groene natuur ligt voor de hand, het noordelijk deel binnen de invloedsferen van het voetbalstadion en Isala ligt minder voor de hand.
- Het is nuttig in samenspraak met stakeholders een gebiedsvisie te formuleren. Indien er initiatieven langskomen hoeven die niet te wachten tot de gebiedsvisie af is! Het risico is dan dat er initiatieven van de grond komen die bij de uitwerking van de gebiedsvisie een voldongen feit zijn; dit wordt bewust geaccepteerd.
- Toekomstige ontwikkeling van de Isala Klinieken en het Stadion in kaart brengen, en daarmee precies definiëren in welk deel van Oosterenk woningen niet gewenst zijn.
- Contacten onderhouden met eigenaren/initiatiefnemers om parkeren en openbaar gebied te verbeteren.
- Afstemmen/samenwerken met de uitvoering kantorenconvenant HMO-Provincie-Zwolle



BIJLAGE B – VERSLAG “TALK OF THE TOWN” 17 FEBRUARI 2016

Op 17 februari organiseerde Club Cele in samenwerking met Gemeente Zwolle en Fakton, Talk of the Town: Transformatie in Zwolle. Op deze avond spraken geïnteresseerden uit de stad met elkaar over transformatie in Zwolle. Dit verslag vertelt in het kort wat er die avond werd besproken. Een videoverslag van de avond kan teruggekeken worden via <http://mrk.tv/1Szl5hZ>

Introductie door Erik Faber (Fakton)

Erik doet een korte rondvraag en stelt vast dat er een bonte afspiegeling van de Zwolse bevolking zit: Zwollenaren, studenten, corporatiebestuurders, gebouweigenaren, ambtenaren, architecten etc. Door de trek naar de stad en omvangrijke kantorenleegstand is transformatie een ‘hot topic’. Ook in Zwolle speelt dit thema en tijdens deze avond gaat de stad met elkaar in gesprek over dit onderwerp.

Inspiratie door Frank Veen (Blauwhoed)

Frank vertelt welke waardevolle lessen hij heeft geleerd door het werken aan transformaties. Hij vertelt dat het succes van een transformatieproject afhangt van een aantal vragen die je jezelf als initiatiefnemer moet stellen: Is de eigenaar bereid te bewegen cq hoe groot is zijn probleem? Heb je een creatief concept voor doelgroep en gebouw? Ben je in staat risico's te nemen of te verdelen? Ben je bereid echt samen te werken? Hij licht deze vragen toe aan de hand van twee projecten: de bouw van 1.500 woningen op een kantorenlocatie in Amsterdam Zuidoost en de transformatie van het oude stadsdeelkantoor in Amsterdam Oost.

Analyse door Jurre Blauw (Fakton)

Jurre begint met een korte analyse van de Zwolse woning-, en kantorenmarkt. Er staat circa 140.000 m² aan kantoren leeg. Dit overschot is structureel en zal niet oplossen door een aantrekkende economie. Naar verwachting groeit Zwolle tot 2025 met ruim 6.000 huishoudens. Voor meer dan 80% bestaat die groei uit eenpersoonshuishoudens of stellen zonder kinderen. Dit zijn nu juist de doelgroepen die goed passen bij transformaties, omdat die overwegend appartementen opleveren. De plancapaciteit tot 2025 is circa 6.000 woningen, maar hiervan is nog maar 62% ingevuld door harde plancapaciteit. In de niet ingevulde plancapaciteit is ruimte om maar liefst tweemaal (!) alle bekende transformatie-initiatieven ruimte te bieden. De kans op een ‘transformatie-appartementen-bubbel’ is dus zeer gering. Jurre vertelt vervolgens dat een grote groep Zwolse ambtenaren samen met Fakton per aandachtsgebied hebben gekeken naar de belemmeringen voor transformatie (geluid van wegen, rail en industrie, stank, risicogebieden, parkeernormen), en naar de kansen (verbeteringen in een gebied, win/win situaties). Hij licht deze per gebied toe.

Centrum Hier is transformatie historisch gezien gangbaar en geaccepteerd. Parkeerproblematiek verdient zeker veel aandacht, maar dit onderwerp overstijgt het transformatie-vraagstuk, en hieraan wordt al hard gewerkt.

Singels De grote kantoren aan de Singels lenen zich niet goed meer gebruik als kantoor, maar juist zeer goed voor woningen. Het gebied is aantrekkelijk, en kan een verbetering krijgen door transformatie. Net als in het Centrum verdient parkeerproblematiek aandacht.



Hanzeland Door de uitstekende bereikbaarheid met OV en de nabijheid van de binnenstad leent deze locatie zich goed voor verkleuring. Interessante doelgroepen zijn singles of stellen die veel van de trein gebruik maken (omdat zij in een andere stad werken). Het voorzieningenniveau in Hanzeland is beperkt, maar dit kan juist positief worden beïnvloed door het toevoegen van woningen. Een belangrijk aandachtspunt is de invloed van het spoor en de Wärtsila locatie.

Oosterenk ligt enigszins geïsoleerd aan de rand van Zwolle. Hierdoor ligt het wel tegen het groene buitengebied aan, wat een groot pluspunt voor wonen is. De gebouwen liggen veelal solitair en de openbare ruimte is vaak in particuliere handen, wat ingrepen moeilijk maakt. Ook hier kan het voorzieningenniveau profiteren van extra woningen in het gebied. Er moet goed in kaart worden gebracht wat de toekomstige uitbreiding

De **hoofdconclusie** is dat er geen gebieden uitgesloten zijn door zwaarwegende belemmeringen. Wel zijn er specifieke aandachtspunten per gebied en zijn er voor Oosterenk en Hanzeland win/win situaties te behalen. De rol van de Gemeente kan verschillen per gebied van facilitator tot aanjager.

Discussie

Onder leiding van Erik worden verschillende stellingen bediscussieerd met de zaal en het panel, dat bestaat uit Ed Anker (wethouder in Zwolle), Frank Veen (ontwikkelaar bij Blauwhoed) en Herman Klaseboer (accountmanager bij Rabobank IJsseldelta). Omdat de discussie natuurlijk geen lineair verhaal is, volgt nu een bloemlezing van opmerkingen, met (een poging tot) een eindconclusie.

Stelling 1: Verkleuring is verbetering!

Ed Anker	Daar ben ik het mee eens. Niet alles hoeft al te gepland te zijn. Monofunctionele woonwijken zijn ook onprettig. We moeten wel goed nadenken over nieuwe initiatieven, dus niet zomaar alles doen. Het is onze verantwoordelijkheid om keuzes te maken.
Frank Veen	Een visie helpt initiatiefnemers bij functiemenging. Dit hoeven geen heel gedetailleerde visies te zijn.
Herman Klaseboer	Hafencity in Hamburg is een goed voorbeeld van de transformatie van een havengebied naar een volledig gemengd gebied.
Erik Faber	Er is overdruk in de Zwolse markt. Moeten we overall transformatie toestaan, dus in alle gebieden?
Mario Peters	Ons project aan de Drijbersingel is een groot succes, dat was volledig verhuurd vóór oplevering. Nu doen we een project aan de Zwartewaterallee, waarin woningen komen voor €750-€850 per maand. Hieraan is een groot tekort in de stad.
Ed Anker	Het is de vraag 'wat komt er' en gaan we dat dan doen? In 90% van de gevallen gaan we het gewoon doen. Gelijktijdigheid in verschillende gebieden is niet het probleem. Aan starterswoningen is grote behoefte.
Erik Faber	Kan transformatie door blijven gaan?
Mario Peters	Ik geloof erg in het XS appartement: een kleine woning, waar wel alle voorzieningen in zitten en goed zijn. Een woning waar mensen trots op zijn. Ik geloof niet meer in appartementen van 100-120 m ² . Omdat corporaties zich steeds meer terugtrekken, en beleggers vaak op het hogere segment richten, is er een groot tekort aan het middensegment.



Dick [...]	Funciemenging is prima, maar er moeten wel strategische keuzes worden gemaakt. Het lijkt dat die nu niet worden gemaakt, zoals bijvoorbeeld rond Isala.
Ed Anker	Het gaat niet om volledige verandering van bv. Oosterenk naar woningen, maar om verkleuring, dus menging. Oosterenk is van de vier genoemde gebieden wel het spannendst.
Rob Moritz	Wij zijn veel bezig in de binnenstad met XS appartementen, maar ook met hele grote appartementen. Is het niet de uitdaging om voor Oosterenk een niche te vinden van veel ruimte voor een lage prijs?
Frank Veen	Dat is heel interessant. Trend naar kleinere woningen zie je in iedere Nederlandse stad. Dat zijn woningen met een middensegment huurprijs, maar ze zijn niet geschikt voor een 'middensegment' gezin, daar is het te klein voor. Juist iets heel groots voor weinig geld op een pioniersplek is interessant. Als de Gemeente het belangrijk vindt om die doelgroep te behouden voor de stad, kan dit een manier zijn.
Erik Faber	Zijn er gebouweigenaren die willen reageren?
Gerrit Jansen	Met een aantal investeerders ben ik eigenaar van 6 kantoorpanden tussen Isala en het Stadion. Als je daar op een regenachtige dag komt, word je niet vrolijk. Wij kijken nu naar verkleuring. Wonen is lastig op die plek...
Frank Veen	Waarom?
Gerrit Jansen	Panden zijn oud, er zijn problemen met fijnstof, parkeerdruk, verkeersdruk. We zijn al een heel eind als we kunnen verkleuren. Wij maken nu al zorg-gerelateerde kantoren, maar zouden ook graag kleine voorzieningen toevoegen: een kapper, kleine supermarkt etcetera. Je merkt dat ideeën aanvankelijk enthousiast onthaald worden door de Gemeente, maar je later verzandt in details.
Anne-Marie Mosterman	Ik ben gebiedsmanager van Hanzeland. Hoe krijg je nu een een plint gevuld? Dat is in Hanzeland een probleem. Met alleen woningen toevoegen ben je er niet.
Erik Faber	Waarom ligt dat?
Anne-Marie Mosterman	Er zijn meerdere redenen: te weinig woningen, scheiding van functies, etcetera.
Jurre Blauw	Rond Amsterdam Sloterdijk speelde hetzelfde. Kantorengebruikers vonden dat er te weinig voorzieningen waren, en potentiële horeca-ondernemers konden geen bedrijf draaiend houden op alleen het lunch-uurtje. Door het toevoegen van woningen sla je dus twee vliegen in één klap: het gebied wordt interessanter voor kantoren én voor woningen.
[...]	De Gemeente had zijn kantine aan de straat moeten maken, het is jammer dat daar nu in de plint niets gebeurt.
Erik Faber	In Rotterdam zijn heel goede ervaringen met een plintenmanager, die er puur voor zorgt dat de plinten gevuld zijn.
[...]	In The Base (Schiphol) zijn de plinten erg belangrijk. Doordat de plinten interessant zijn, verdien je dat ruimschoots terug op de kantoorverdiepingen.
[...]	(vertegenwoordiger van studenten met een functiebeperking op Hogeschool Windesheim) Ik zou graag wonen in Hanzeland, omdat het zo goed ontsloten is met het OV. Waarom niet de bovenste verdiepingen transformeren naar woningen?

Stelling 2: De Gemeente moet de trekker zijn van transformatie.



Ed Anker	Wij nemen het initiatief voor deze avond. Zomaar lukraak iets doen is niet goed, er moet visie en duidelijkheid zijn.
Frank Veen	Oosterenk gaat sowieso verkleuren, omdat er gewoon geen vraag is naar de kantoren daar. Een strategische keuze kan ook zijn: we zijn voor verkleuring. De Gemeente moet wel in gesprek zijn met de partijen daar. Zelfbouw is overigens ook een goede aanjager voor een pioniersgebied, kijk maar eens naar De Flat in Amsterdam Zuidoost.
Ed Anker	Verkleuring kan verder gaan dan één gebouw. We moeten ook niet teveel vanuit problemen denken. We kunnen juist ambtibus zijn, en transformatie leuk maken.
Herman Klaseboer	Het is goed om naar gebieden te kijken, maar op pandniveau moeten er beslissingen worden genomen. Er moeten wel ergens verliezen genomen worden.
Ed Anker	Als je altijd op die ene eigenaar wacht, komt er niets van de grond. Het is interessant om groter te kijken, en te zien wat er op gebiedsniveau nodig is om te verkleuren.

Stelling 3: Verkleuring is de kans om Hanzeland en Oosterenk een boost te geven.

Anne-Marie Mosterman	We zijn veel bezig om de energie in het gebied te gebruiken. Er zijn al kantoren verkocht aan ontwikkelaars voor transformatie. We zoeken naar oplossingen om alle belangen te dienen. Er wordt de komende jaren veel geïnvesteerd in het gebied rond het spoor, dat kunnen we gebruiken. We kunnen als Gemeente niet alleen bepalen wat er gebeurt, dus we zijn veel in gesprek met alle betrokken partijen.
Pim Vermue	(Bedrijfsmakelaar) Ik hoor wel te vaak 'we moeten eens een ei leggen'. Had dat niet al lang moeten gebeuren? De Gemeente moet een visie hebben, een keuze maken en dan faciliteren. Enige spoed zou prettig zijn.
Ed Anker	We zitten er middenin. Er is een transitieteam, er wordt een kansenkaart gemaakt, we zijn nu hier bijeen. We zijn nu op het punt om een aantal strategische vragen te beantwoorden. Dat gebeurt nu.

Stelling 4: Geef studenten een plek in getransformeerde panden. Transformatie is de kans om het kamertekort op te lossen.

Anja Schuurman	(Secretaris Studenten Overleg Orgaan Zwolle) Er is een groot kamertekort. Transformatie kan de oplossing zijn om meer studenten naar Zwolle te trekken.
Frank Veen	Zou je in Oosterenk willen wonen?
Anja Schuurman	Volgens mij zijn studenten bereid om bijna overal te wonen.
Monique Boeijen	(Bestuurder SWZ) Er is een breed tekort aan goedkope woningen (onder andere voor studenten en statushouders), maar ook in dat segment is locatie belangrijk. Op locaties aan de rand van de stad krijgen wij minder reacties dan bv op de Pannenkoekendijk. Voorzieningen zijn belangrijk, dus ik zie meer in Hanzeland dan in Oosterenk.
Herman Reezigt	Het gaat niet zozeer om de geografische positie, maar om de voorzieningen en de sfeer in een gebied. Hoeveel eenheden heb je nodig om een 'plek' te maken.
Frank Veen	In mijn project in Amsterdam gaat het om 1.500 woningen. Dat is wel heel veel, met minder kan het ook
Herman Reezigt	Wat is de grens?
Frank Veen	50 tot 100 studenten zijn de beste pioniers voor een gebied.



Jurre Blauw	Vergelijk het met een wijk in een stad, waar je nog een café en een supermarkt vindt. Daar heb je toch wel 500 mensen voor nodig.
Henk Snel	(Stedenbouwkundige Gemeente Zwolle) Parkeren is een grote belemmering voor transformatie. Hier moet meer aandacht voor zijn.
[...]	(Vertegenwoordiger van studenten met een functiebeperking op Hogeschool Windesheim) Het gaat voor studenten met een functiebeperking vooral om bereikbaarheid met OV.

Afsluiting

Erik Faber	Het is belangrijk om de kaarten op tafel te leggen, om open en transparant in gesprek te zijn met elkaar. Gebruik het ondernemerschap dat er al in de stad zit. Breng de energie van mensen, bedrijven en plekken samen. De Gemeente moet faciliteren, maar ook oplossingsgericht meedenken. Aan Ed Anker: Deze avond is een stap in het proces naar transformatie, wat staat er nog meer te gebeuren?
Ed Anker	Transformatievraagstuk is volop in ontwikkeling. Voor de Spoorzone hebben we een boekje gemaakt over wat er kan in het gebied. Dit debat is deel van een groter strategisch vraagstuk, dat komt komende maanden tot afronding. Wij zijn wel veel bezig met de grote bewegingen, maar laten we ook kijken naar de kleine vragen.
Erik Faber	Welke tips kunnen jullie nog geven voor Zwolle?
Frank Veen	Laat het maar organisch gebeuren.
Herman Klaseboer	Gewoon aan de slag gaan.
Jurre Blauw	Bepaal alleen waar je absoluut geen transformatie wilt, en laat het verder maar gebeuren. Blijf met elkaar praten.

We kunnen de reacties in enkele kernpunten samenvatten:

- Men verlangt drie zaken van de Gemeente: visie, duidelijkheid en snelheid.
- Meerdere aanwezigen vragen aandacht voor specifieke woningen: woningen voor studenten, stathouders, middensegment huurwoningen.
- Velen zijn positief over ruimte voor experiment in de stad. *Organic urbanism* wordt genoemd.
- In het transformatievraagstuk is goed overleg en een open gesprek tussen alle stakeholders cruciaal. De Gemeente is de aangewezen partij om dit proces te initiëren of te faciliteren.